كـــود العقـارية
COD Real Estate

شركه كود العقاريه

تقرير عن اعمال المقاول وتنفيذ الاعمال واالغرمات

اسم المشروع	مشروع تاون هاوس النرجس	تاريخ التقرير	2 January 2025
المالك	شركة كود العقارية		
المطور	نوفا لـلاستثمـــــــــــــــار العقاري		
مقاول اعمال العظم	شــــــركة نخبة المساكن		

معلومات تعاقدية

قيمة العقد رقم 01 المشروع شاملا ضريبة القيمة المضافة (15%)		مـــدة العقــــــد بالاشهر	3 اشهر
قيمة العقد رقم 01 المشروع		مـــدة العقــــــد بالايــــام	90 يوما
تـــاريخ إستــــــــــلام الموقــــــع			

أعمال الأعظم

حالة المشروع تبين التالي :.

عدم التزام المقاول بالاتفاق المنصوص علية بالعقد المتمثل بالنقاط التالية .

1- عدم التزام المقاول باحضار ممثل (مدير مشروع) ليكون القناه الرسمية لتواصل للمقاول امام المالك وممثل المالك في الاعمال وإعتمادة من قبل المالك بموافقة خطية من المالك .
منصوص على البند في العقد بمادة رقم 8 (من التزامات الطرف الثاني)

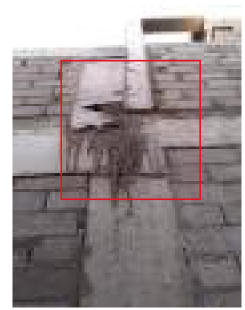
2- عدم التزام المقاول باحضار كادر فني لمتابعه الاعمال داخل المشروع من مهندس و مشرف وحساب كميات لتقديم تقارير صحيحه ودقيقة لمدير مشروع ممثل المالك .
منصوص على البند في العقد بمادة رقم 8 (من التزامات الطرف الثاني)

3- عدم التزام المقاول بمواعيد تسليم الاعمال مما ادي الي خل في الخطة الزمنية لتسليم المشروع لدارة الشركة المالك وترتب علية مشاكل داخل اوارق الشركة .
منصوص على البند في العقد بمادة رقم 9 (من التزامات الطرف الثاني)

4- عدم التزام المقاول بالتحري والدقة في طلباته من مواد للمشروع من ما ادي لطلب كميات فوق المطلوب وهدرها في المشروع وتلفها من (حديد - بلك - اسمنت - خرسانة) .
منصوص على البند في العقد بمادة رقم 16 (من التزامات الطرف الثاني)

5- عدم التزام المقاول بتصليح أخطاء سوء التنفيذ ويتحمل تكاليفها واصلحها (مواد + عمل) .
منصوص على البند في العقد بمادة رقم 23 (من التزامات الطرف الثاني)

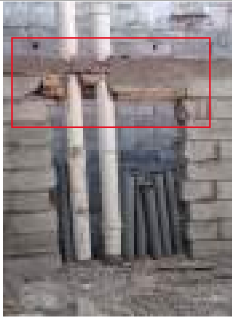
6- عدم التزام المقاول بتسليم الاعمال خالية من الاخطاء للمهندس الاستشاري من ما ادي للخرج لاستلام الاعمال اكثر من مره وتجديد العقد من قبل المالك وعلية يتحمل المقاول تكاليف التجديد .
منصوص على البند في العقد بمادة رقم 27 (من التزامات الطرف الثاني)





وجود بلك بدل الخرسانة في العمود ! وفتحات ظاهر للفلين مخالفا للبند رقم 23
(الصور للمثال وليس للحصر)





وجود كركات في الاعمدة ووجود مخلفات نظافة أكياس اسمنت بديل للخرسانة !
(الصور للمثال وليس للحصر)

البند رقم 23 (من التزمات الطرف الثاني) ينص على (عند وقوع خطاء في التنفيذ بسبب المقاول يلتزم باصلاحة علي حسابة (مواد وعمل))

المعالجة تتم بالطرق الهندسية بالخرسانة المقذوفة والايبوكسي الخاص بالكراكات والخرسانة والمواد الخاصة للحفاظ على سلامة المبنى الانشائي بتكلفة تقدر ب 50000 خمسون الف ريال معالجة للوحدات كاملة كون المشروع يتكون من 126 فلة تاون هاوس





وجود ميول في الاعمدة وبروز للجسور لكامل المباني من الخلف وعدم استقامة أعمدة الدور الأول باعمدة الملحق !
(الصور للمثال وليس للحصر)





وجود تكاريش وانتفخات للجسور الامامية للمباني ! وبروز لجسور المناور لكافة المباني
(الصور للمثال وليس للحصر)

البند رقم 33 من التزامات الطرف الثاني (المقاول) (أي بروز وانتفاخات وتكريش في الخرسانة ناتجة عن سوء التقويات والمصنعية يتم إصلاحها على حساب الطرف الثاني)

المعالجة تتم بالطرق الهندسية بالخرسانة المقذوفة والايبوكسي الخاص بالكراكات والخرسانة بتكلفة تقدر ب 45000 خمسة واربعون الف ريال معالجة للوحدات كامل كون المشروع يتكون من 126 فلة تاون هاوس



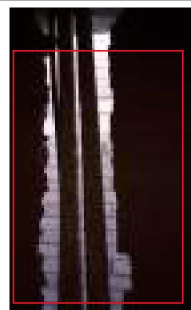

تكسير التكريش وعمل لياسة بدلا عن المواد الخاصة مخالفا للبند رقم 38
(الصور للمثال وليس للحصر)



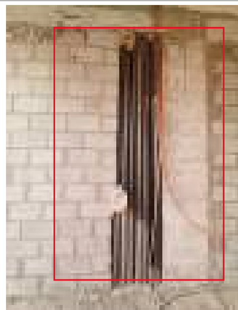
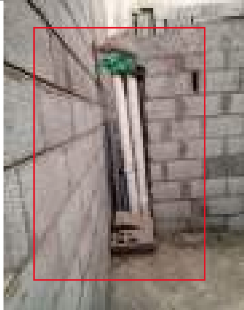

تعشيش واضح في أماكن التقاء العمود والجسر ! وتعشيش الجسور
(الصور للمثال وليس للحصر)

البند رقم 38 (من التزامات الطرف الثاني) ينص على (عند وجود تعشيش او تسوس او تبحص فيلتزم بتكسيرة وتنظيفة وغسلة ومعالجتة باستخدام المادة المخصصة ومعلم متميز ويمنع استخدام الاسمنت)

المعالجة تتم بالطرق الهندسية بالخرسانة المقذوفة والايبوكسي الخاص بالكراكات والخرسانة بتكلفة تقدر ب 30000 ثلاثون الف ريال معالجة للوحدات كامل كون المشروع يتكون من 126 فلة تاون هاوس

لم يتم عمل صبه حول الماوسير مخالفا للبند رقم 7 من مواصفات تنفيذ الاعمال
(الصور للمثال وليس للحصر)

لم يتم عمل صبه حول الماوسير مخالفا للبند رقم 7 من مواصفات تنفيذ الاعمال
(الصور للمثال وليس للحصر)

البند رقم 7 (من مواصفات تنفيذ الاعمال) ينص على (أي مواسير يزيد عددها عن 3 مواسير فيتم عمل نجارة من الجانبين وصبة لها)

المعالجة تتم بعمل قوالب خشبية وصبها بخرسانة مقذوفة بتكلفة تقدر ب 30000 ثلاثون الف ريال معالجة للوحدات كامل كون المشروع يتكون من 126 فلة تاون هاوس




لم يتم عمل التشريك وزيادة في سمك بلاط الدرج مخالفا للبند رقم 8 و18 من مواصفات تنفيذ الاعمال
(الصور للمثال وليس للحصر)




لم يتم تنفيذ نجارة لمواسير النحاس بالاسطح مخالفا بند رقم 28
(الصور للمثال وليس للحصر)

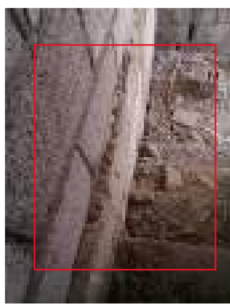
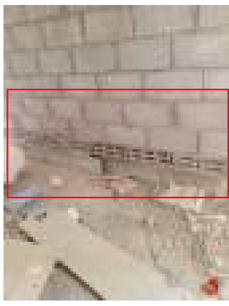
البند رقم 8 (من مواصفات تنفيذ الاعمال) ينص على (اذا كانت المواسير اقل من ثلاث فيتم احكام المباني عليها وعدم ترك فضاوه وعمل تشريك باسياخ بعد كل 3 رصات لتثبيت المواسير ويجب ..الخ)

البند رقم 28 (من مواصفات تنفيذ الاعمال) ينص على (تنفيذ نجارة (على شكل صندوق) لمواسير النحاس بالاسطح)

البند رقم 18 (من مواصفات تنفيذ الاعمال) ينص على (الالتزام بكامل توجيهات مدير الموقع والمراقبين ومنها على سبيل المثال الحديد)

المعالجة تتم تكسير البوك السابق وعمل تشريك ومباني بتكلفة تقدر ب 87000 سبعة وثمانون الف ريال معالجة للوحدات كامل كون المشروع يتكون من 126 فلة تاون هاوس



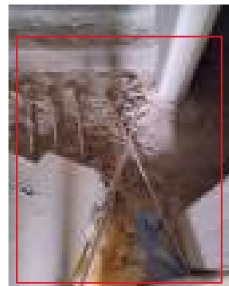
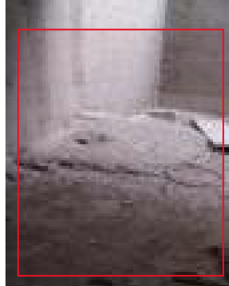
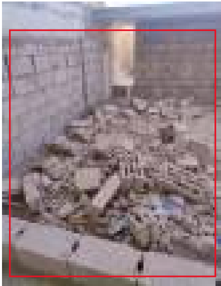
لم يتم عمل اول رصة ميزان ولم يتم تنظيف الأرضية مخالفا للبند رقم 9
(الصور للمثال وليس للحصر)

وجود ميول وكركات في الجدران لاعمال المباني مخالفا للبند رقم 14
(الصور للمثال وليس للحصر)

البند رقم 9 (من مواصفات تنفيذ الاعمال) ينص على (قبل البدء بتركيب بلوك يجب كنس وغسيل الأرضية ويتم تركيب اول صف ميزان واحد منسوب واحد وعلى الخيط)

البند رقم 14 (من مواصفات تنفيذ الاعمال) ينص على (يتم بناء الجدران على مرحلتين في يومين لئلا يحل ميول)

المعالجة تتم بالطرق الهندسية الفنية وزيادة في تكلفة اعمال التشطيب على سبيل المثال اللياسة والدهانات بتكلفة تقدر ب 60000 ستون الف ريال معالجة للوحدات كامل كون المشروع يتكون من 126 فلة تاون هاوس

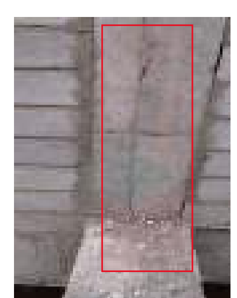
لم يتم تكسير الصبة الزائده عن اعمال المباني داخل المغاسل وتنضيف الموقع من المخلفات لجميع الفلل مخالف للبند رقم 18
(الصور للمثال وليس للحصر)

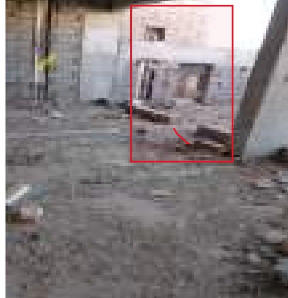
وجود مخلفات خرسانة وحديد في الموقع كاملا نتج عنة زياده في طلب الخرسانة والحديد مخالف للبند رقم 18
(الصور للمثال وليس للحصر)

البند رقم 18 (من مواصفات تنفيذ الاعمال) ينص على (الالتزام بكامل توجيهات مدير الموقع والمراقبين ومنها على سبيل المثال الحديد)

البند رقم 14 (من مواصفات تنفيذ الاعمال) ينص على (يتم بناء الجدران على مرحلتين في يومين لئلا يحل ميول)

المعالجة يتم تكسير الزوائد الخرسانة وترحلها وترحيل المخلفات خارج الموقع بتكلفة تقدر ب 35000 خمسة وثلاثون الف ريال معالجة للوحدات كامل كون المشروع يتكون من 126 فلة تاون هاوس





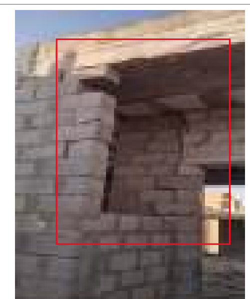
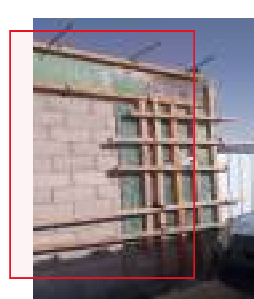

لم يتم تركيب فاصل التمدد (فلربورد) بالطريقة الصحيحه لكامل المشروع مخالف للبند رقم 30
(الصور للمثال وليس للحصر)

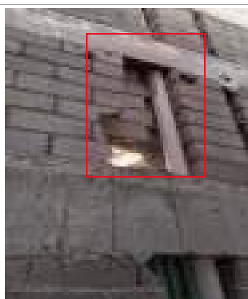
عمل فتحه بين الشقق والمباني ولم يتم تقفيلها مخالف للبند رقم 37
(الصور للمثال وليس للحصر)

البند رقم 30 (من مواصفات تنفيذ الاعمال) ينص على (يجب الالتزام بتنفيذ فواصل التمدد وتركيبها حسب الأصول وبدون ميول في القواعد والاعمدة والاسقف والمباني وتكون منتظمة على خط واحد)

البند رقم 37 (من التزامات الطرف الثاني) ينص على (يلتزم بعدم فتح أبواب بين الشقق والعمائر لانتقال العمالة او لادخال المواد والاغراض وعند الحاجة لذالك فيترك جدار كامل ..الخ)

المعالجة يتم تكسير الخرسانة وحقنها بمواد عازلة واستكمال اعمال المباني بتكلفة تقدر ب 40000 اربعون الف ريال معالجة للوحدات كامل كون المشروع يتكون من 126 فلة تاون هاوس

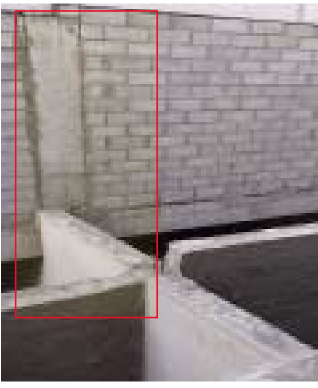



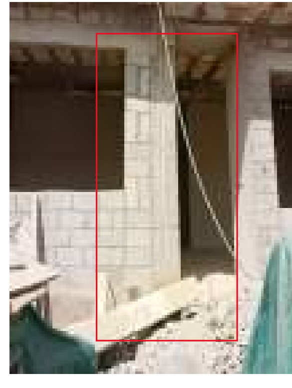
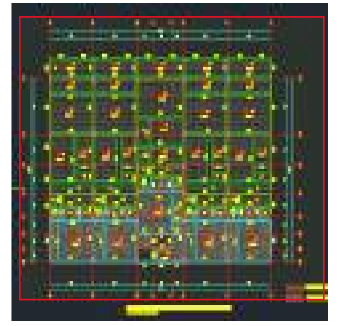


لم يتم استكمال اعمال المباني والخرسانة !! مخالف لبنود العمل كامله
(الصور للمثال وليس للحصر)

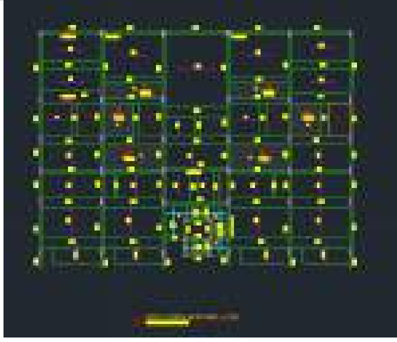
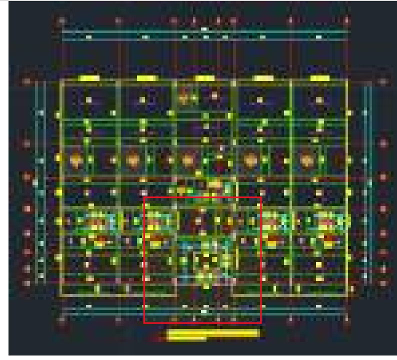
لم يتم استكمال اعمال المباني ! مخالف لبنود العمل كامله
(الصور للمثال وليس للحصر)

المعالجة يتم استكمال الاعمال (مباني +خرسانة) بتكلفة تقدر ب 20000 عشرون الف ريال معالجة للوحدات كامل كون المشروع يتكون من 126 فلة تاون هاوس



كما ماهو واضح بالمخطط العمارة غير مشتركة بالعمارة المجاورة ولايجوز صب الاعمده للعمارتين مع بعض او عمل التخشيبية مشتركة وبدون فاصل تمدد لكامل المشروع مخالفا للمخطط واصل العمل الهندسي (صورة من المخطط + صورة من الواقع)

لم يتم صب الجسور في الجلسات لخدمه المشتركة للملاحق (صورة من المخطط)

جدول الغرمات المنصوص عليها بالعقد

1	التاخير في تسليم الاعمال	5%من قيمية العقد	162720
2	قيمة تجديد عقد الاستشاري	قيمة العقد	10500
3	النظافة الداخلية للعمائر	مقاول نظافة	45000
4	هدر في اعمال المباني (زيادة طلبية البلوك)	5%من قيمية الطلبية	69979
5	هدر في اعمال الخرسانة (زيادة في امتار الخرسانة لدي المصنع)	2%من قيمية الطلبية	64856
6	استكمال الجسر المقلوب لبعض بيارات الصرف	غرامة تأخير وعمل	5000
7	مجموع الغرامات للاعمال السابقه لهذا الجدول		347000
	الإجمالي كامل		705055

مدير المشروع

م / حسين السدرة

المدير العام

أ / عمر الهدلق